



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

29. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 59 JA 60
SEKÄ KATUALUEEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS

**LIINAHARJANKATU,
MANNILAN PÄIVÄKOTI, ASEMAKAAVAN MUUTOS**

KAAVATUNNUS 29:022

KAAVAN PÄIVÄYS 08.06.2010
SELOSTUKSEN PÄIVÄYS 07.09.2010

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan kortteleita 59 ja 60 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 29. kaupunginosan korttelit 59 ja 60 sekä katualuetta.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

| | |
|-----------------------|--|
| Kaavan nimi | ASEMAKAAVA |
| Kaavan tunnus | 29:022 |
| Kaavan päiväys | 08.06.2010 |
| Kaavan laatija | Pirjo Heinänen, suunnitteluarkkitehti Jyväskylän kaupunki Kaupunkirakennepalvelut / Kaavoitus Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17 Puh. 014-266 5033 email: etunimi.sukunimi@jkl.fi |
| Kaavan vireilletulo | Jyväskylän kaupungin tiedotuslehti 09.12.2009 |
| Hyväksymispäivämäärät | Ltk xx.xx.200x LTK xx.xx.200x |

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä Jyväskylän keskustasta. Alue rajautuu länsipuolelta Saarijärventiehen ja itäpuolelta rakenteilla oleviin kerrostaloihin nelostien varrella.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavamuutoksesta käytetään nimeä Liinaharjankadun päiväkotia, asemakaavan muutos.

Korttelin 59 AKR-tontit tontit ja osa ALY-1 tontista muutetaan YL-tontiksi päiväkotia varten. Mannisen talon tontin (ALY) rajausta katualueeseen päin ja tontin kaavamääräyksiä tarkennetaan vastaamaan muuttunutta tilannetta. Liinaharjankatua jatketaan lenkiksi ja korttelin 60 tontin 1 rajoihin tulee vain pieni tarkennus, koska uuden katuliittymän vuoksi tarvitaan Saarijärventien katualueeseen hiukan lisää tilaa.

SISÄLLYSLUETTELO

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | TIIVISTELMÄ | 4 |
| 1.1 | ASEMAKAAVA | 4 |
| 1.2 | KAAVAPROSESSIN VAIHEET | 4 |
| 1.3 | ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN | 5 |
| 2 | LÄHTÖKOHDAT | 5 |
| 2.1 | SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA | 5 |
| 2.1.1 | <i>Alueen yleiskuvaus</i> | 5 |
| 2.1.2 | <i>Luonnonympäristö</i> | 5 |
| 2.1.3 | <i>Rakennettu ympäristö</i> | 5 |
| 2.1.4 | <i>Maanomistus</i> | 9 |
| 2.2 | SUUNNITTELUUTILANNE | 10 |
| 2.2.1 | <i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</i> | 10 |
| 3 | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 12 |
| 3.1 | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE | 12 |
| 3.2 | SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET | 12 |
| 3.3 | OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ | 12 |
| 3.3.1 | <i>Osalliset</i> | 12 |
| 3.3.2 | <i>Vireilletulo</i> | 13 |
| 3.3.3 | <i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i> | 13 |
| 3.3.4 | <i>Viranomaisyhteistyö</i> | 13 |
| 3.4 | ASEMAKAAVAN TAVOITTEET | 13 |
| 3.4.1 | <i>Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet</i> | 13 |
| 3.4.2 | <i>Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen</i> | 14 |
| 3.5 | ASEMAKAAVARATKAISUN MAHDOLLISET VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET TAI ASEMAKAAVALUONNOKSEN VAIKUTUKSET | 14 |
| 3.5.1 | <i>Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta</i> | 14 |
| 3.5.2 | <i>Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu (mikäli niitä on)</i> | 15 |
| 3.5.3 | <i>Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta (mikäli niitä on)</i> | 15 |
| 3.5.4 | <i>Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet</i> | 15 |
| 3.5.5 | <i>Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset (????)</i> | 16 |
| 4 | ASEMAKAAVAN KUVAUS | 16 |
| 4.1 | KAAVAN RAKENNE | 16 |
| 4.1.1 | <i>Mitoitus</i> | 16 |
| 4.1.2 | <i>Palvelut</i> | 16 |
| 4.2 | YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN | 16 |
| 4.3 | ALUEVARAUKSET | 17 |
| 4.3.1 | <i>Korttelialueet</i> | 17 |
| 4.3.2 | <i>Muut alueet</i> | 17 |
| 4.4 | KAAVAN VAIKUTUKSET | 18 |
| 4.4.1 | <i>Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön</i> | 18 |
| 4.4.2 | <i>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</i> | 19 |
| 4.4.3 | <i>Muut vaikutukset</i> | 19 |
| 4.5 | YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT | 20 |
| 4.6 | KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET | 20 |
| 4.7 | NIMISTÖ | 20 |
| 5 | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 20 |
| 5.1 | TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT | 20 |
| 5.2 | TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS | 20 |
| 5.3 | TOTEUTUKSEN SEURANTA | 20 |

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) Seurantalomake
- 3) Ote poistuvasta asemakaavasta
- 4) K-S:n museon lausunto Mannisen talon ja Liinaharjankadun päiväkodin asemakaavan muuttamisessa huomioitavista suojelutavoitteista.
- 5) Nähtävillä olon aikana saadut muistutukset, liitetään myöhemmin
- 6) Tonttijakokartta
- 7) Havainnekuva
- 8) Pienennös kaavasta määräyksineen

Muu lähdeaineisto:

Edellisen asemakaavan yhteydessä tehdyt selvitykset, joista tärkeimmät ovat:

- Keski- Suomen museon muinaismuistoinventointi 2006. Inventoinnissa ei löydetty muinaismuistoja
 - WSP-konsultit Oy meluarviointi: Tieliikenteen aiheuttamat melutasot Jyväskylän Mannilan alueella
 - Liito-oravaselvitys kevät-kesä 2006 , FM Taru Heikkinen. Alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta
- Mannilan yleiskaava 2003

1 TIIVISTELMÄ

1.1 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksella muodostetaan yksi julkisten lähipalvelurakennusten (YL-1) tontti päiväkotia varten ja samassa yhteydessä suojeltavaksi merkityn Mannisen talon tontin rajoja ja määräyksiä sekä alueen katuverkkoa muutetaan. Katuverkon muutoksesta johtuen joudutaan asemakaavan muutosalueeseen ottamaan myös viereinen kortteli 60, koska sen rajaan tulee pieni muutos.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoituksen aloittamisesta tiedotettiin Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 9.12.2009.

Asemakaavaluonnos oli MRL 30§:n mukaisesti nähtävillä 8.6. – 6.7.2010 välisen ajan.

Kaavamuutosehdotus oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 21.09.2010.

Kaavamuutosehdotus oli MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä 12.10. – 10.11.2010.

Asemakaava hyväksyttiin kaupunkirakennelautakunnassa xx.xx.200x

1.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Päiväkodin rakentaminen alkaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman. Mannisen talon korjaaminen ja kunnostaminen on tarkoitus aloittaa myös välittömästi.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Mankolan alue on valtakunnallisesti merkittävä yhtenäinen rakennettu kulttuuriympäristö, jonka pohjoisosaa tämä asemakaavan muutos koskee. Alueen uudisrakentaminen on jo käynnistynyt alueen katuverkon ja kerrostalojen osalta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Alue on osittain vanhaa peltoa ja vanhan Mannisen talon pihapiiriä, jonka länsipuolitse kulkee Saarijärventie. Liinaharjankatu on hiljattain rakennettu ja sen itäpuolelle on jo aloitettu kahden kerrostalon rakentaminen. Itäpuolella kulkee myös valtatie 4, jonka suuntaisliittymät ovat alueen koillispuolella. Välittömästi nelostien itäpuolella on Palokkajärvi, joka vielä näkyy suunnittelualueelle. Alueeseen kuuluu myös Vanha ja Uusi Mankola Saarijärventien itäpuolelta. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää Mankolan kulttuuriympäristöä.

Luonnonolot

Alue on itään laskevaa loivaa rinnettä. Alueelta on tehty kaksi luontoselvitystä edellisen kaavoitusvaiheen aikana vuosina 2003 ja 2005. niissä ei ole löydetty mitään erityistä esim. suojeludirektiivilajeja.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella Mannisen talossa asuu tällä hetkellä kaksi henkilöä.

Yhdyskuntarakenne

Alueen katuverkko on osittain rakentunut, samoin vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkosto.

Kaupunki-/taajamakuva

Taajamakuva muodostuu alueen vanhoista rakennuksista pihapuineen ja ympäröivistä

maisemapelloista. Taustalla näkyvät osittain keskeneräiset kerrostalorakennukset ja nelostie melunsuojavalleineen. Palokkajärvi siintää taustalla ja kaukomaisemassa ympäröivät mäet reunustavat metsäisinä näkymää.

Asuminen

Liinaharjankadun varteen rakentuu lähivuosina kaikkiaan 4 kerrostaloa ja 4 pienkerrostaloa/rivitaloa, joten asukkaiden määrä lähialueella tulee lisääntymään merkittävästi.

Palvelut

Mankolan alueella toimii tällä hetkellä Keski-Palokan koulu väistötiloissa ja jatkossakin alueella on tarkoitus toimia peruskoulu. Mankolan alueella toimii kaksi yksityistä päiväkotia.

Kaupallisiin palveluihin alueelta on matkaa n. 2 km Palokan suuntaan.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei ole työpaikkoja.

Virkistys

Alueen eteläpuolen kevyen liikenteenväylä yhdistää alueen laajempiin virkistysalueisiin. Mannilan alueella on uimaranta. Palokkajärven kautta kulkevat talvisin hiihtoladut sekä Laajavuoren, että Ampumaradan suuntiin kautta.

Liikenne

Saarijärventie on alueen pääkatu, jota pitkin kulkee joukkoliikennereitti. Alueelle on myös sujuva yhteys valtatie 4:n kautta kaupungin keskustan suuntaan ja alueelle etelästä päin tultaessa. Liinaharjankatu palvelee alueen sisäisenä katuna. Saarijärven tien varrella on kevyenliikenteen väylä ja alueelle johtavan kevyenliikenteen kohdalle on rakennettu turvasaarekkeellinen suojatie. Joukkoliikenteen pysäkit ovat alueen kohdalla Saarijärventien varrella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue kuuluu osana Mankolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Lainaus kohteen kuvauksesta Museoviraston RKY-kohdeluettelosta netistä:

Kuvaus

Mankolan sotilasvirkatalo, tyttöjen ammatillista koulutusta varten 1932 perustettu kotitalousoppilaitos ja Uusi Mankola, niiden rakennukset ja ympäröivä maanviljelysmaisema muodostavat monipuolisen kulttuurimaisema-alueen Tuomiojärven ja Palokkajärven välisellä kannaksella.

Maantien varrella oleva Mankolan sotilasvirkatalon punamullattu 1850-luvulla rakennettu asuinrakennus on Jyväskylän seudun vanhimpia säilyneitä rakennuksia. Mankolan sotilasvirkatalon oppilaitoshistoria alkaa 1930-luvulta alueelle perustetun emäntäkoulun ansiosta. 1940-luvun alussa kotitalousopistoksi muutettu oppilaitos jatkoi vuosikymmenen loppupuolella Keski-Suomen kotitalousopettajaopistona. Klassistishenkisen kolmekerroksisen koulurakennuksen lähiympäristö on istutettu puistoksi heti koulun valmistuttua. Samalta ajalta on myös klassisvaikutteisien tyyppiirustuksin toteutettu Uusi Mankolan

havaintotilan asuinrakennus ja kokkiaitta maantien toisella puolella. Maantieltä havaintotilalle johtaa koivukuja. Maantien varrella oleva Mannilan talo on rakennettu 1900-luvun alussa.

Alueen halki kulkee vanha Jyväskylä-Saarijärvi -maantie. Uusi moottoritie (Nelostie) katkaisee maisemallisen yhteyden Mankolasta Palokkajärvelle.

Oppilaitoksen uudempi rakennuskanta, 1960- ja 1990-luvuilla rakennetut uusi päärakennus ja asuntolat, on sijoitettu vanhan päärakennuksen pohjoispuolelle.

Historia

Mankolan alue on 1600-luvulta saakka ollut kruunun maata. Ruotujakoisen armeijan majoittajan virkataloksi se perustettiin 1809. Mankolan halki kulkeva maantie raivattiin 1700-luvun loppupuolella. Mankola oli vuokratyössä 1930-luvulle saakka.

Kotitalousopetuksen komitea esitti linjauksensa opetuksen ja neuvonnan kehittämissuunnista 1915. Kotitalousoppilaitoksia koskevat lait ja koulumuotoja koskevat asetukset astuivat voimaan 1929 ja korvasivat väliaikaisen ohjesäännön vuodelta 1920.

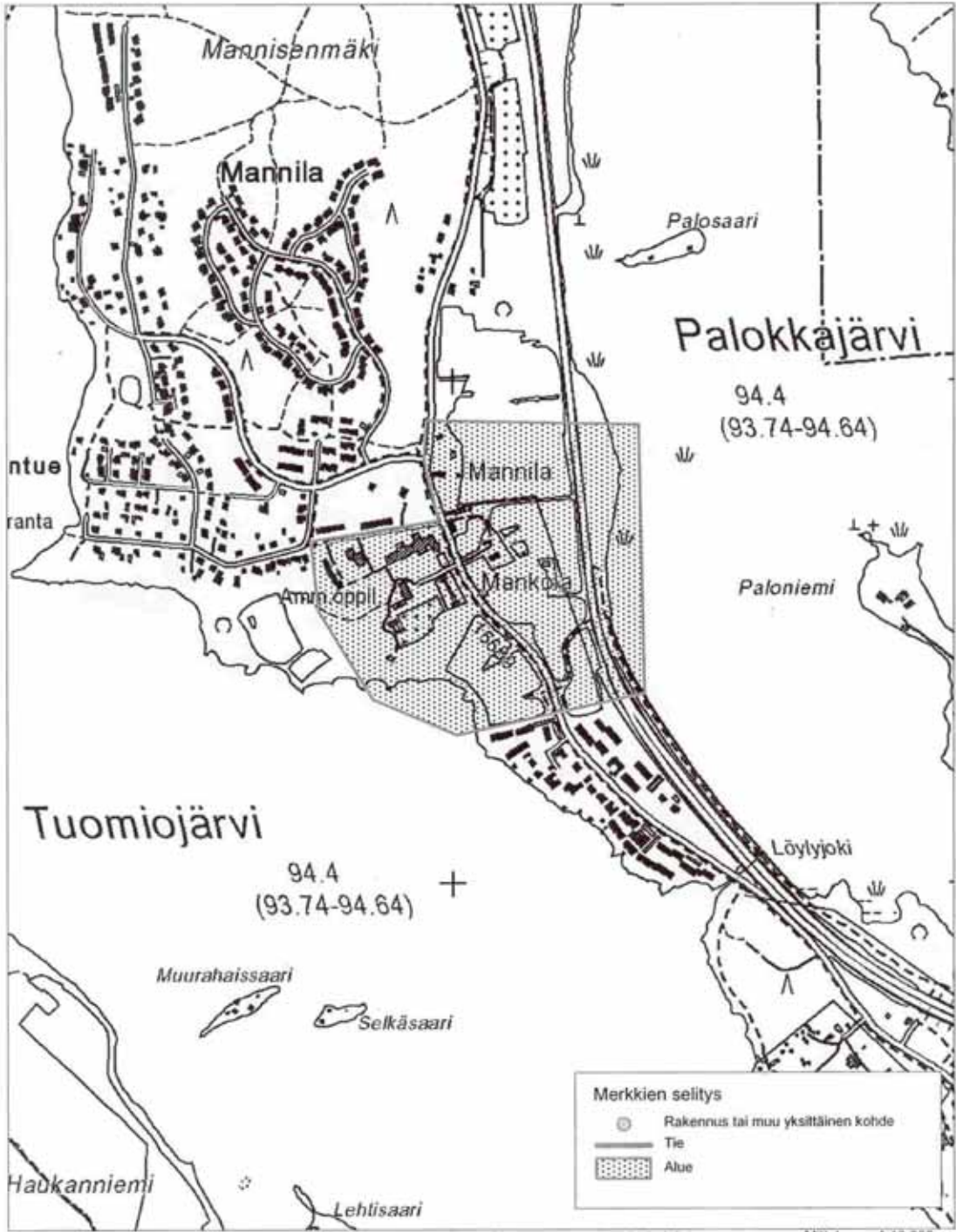
Keski-Suomen emäntäkoulu perustettiin Mankolan tilalle 1932. Emäntäkoulun ensimmäinen vuosikurssi aloitti marraskuussa maatilahallituksen arkkitehdin Jalmari Peltosen suunnittelemassa rakennuksessa, joka oli valmistuessaan nykyaikainen emäntäkoulu. Emäntäkoulun rinnalla ns. Vanha Mankola toimi harjoitustilana ja muun muassa asuntolana. Oppilaitoksen yhteyteen perustettiin Uusi Mankolan havaintotila 1930-luvulla.

Asetus Keski-Suomen emäntäkoulun muuttamisesta kotitalousopistoksi annettiin 1942. Keski-Suomen kotitalousopettajaopisto aloitti 1947. Jyväskylän lisäksi vastaava oppilaitos toimi Järvenpäässä.

Keski-Suomen kotitalousopettajaopiston uusi päärakennus otettiin käyttöön 1967. Alueen oppilaitokset tulivat 1997 Jyväskylän Ammattikorkeakoulun sekä aikuisopiston käyttöön.

Karttaliite
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet,
rakennettu kulttuuriympäristö

ID: 1 065
 Kunta: Jyväskylä
 Kohdenimi: Mankolan alue



MV/RHO/JHe 31.8.2007 Ote peruskartasta MML PerusCD 2002 (lupa nro MYY/212/01) Mittakaava 1:10 000
 Taustakartan copyright Maanmittauslaitos 2008, aineiston kopiointi ilman Maanmittauslaitoksen lupaa on kielletty.

Tarkistanut: / 200

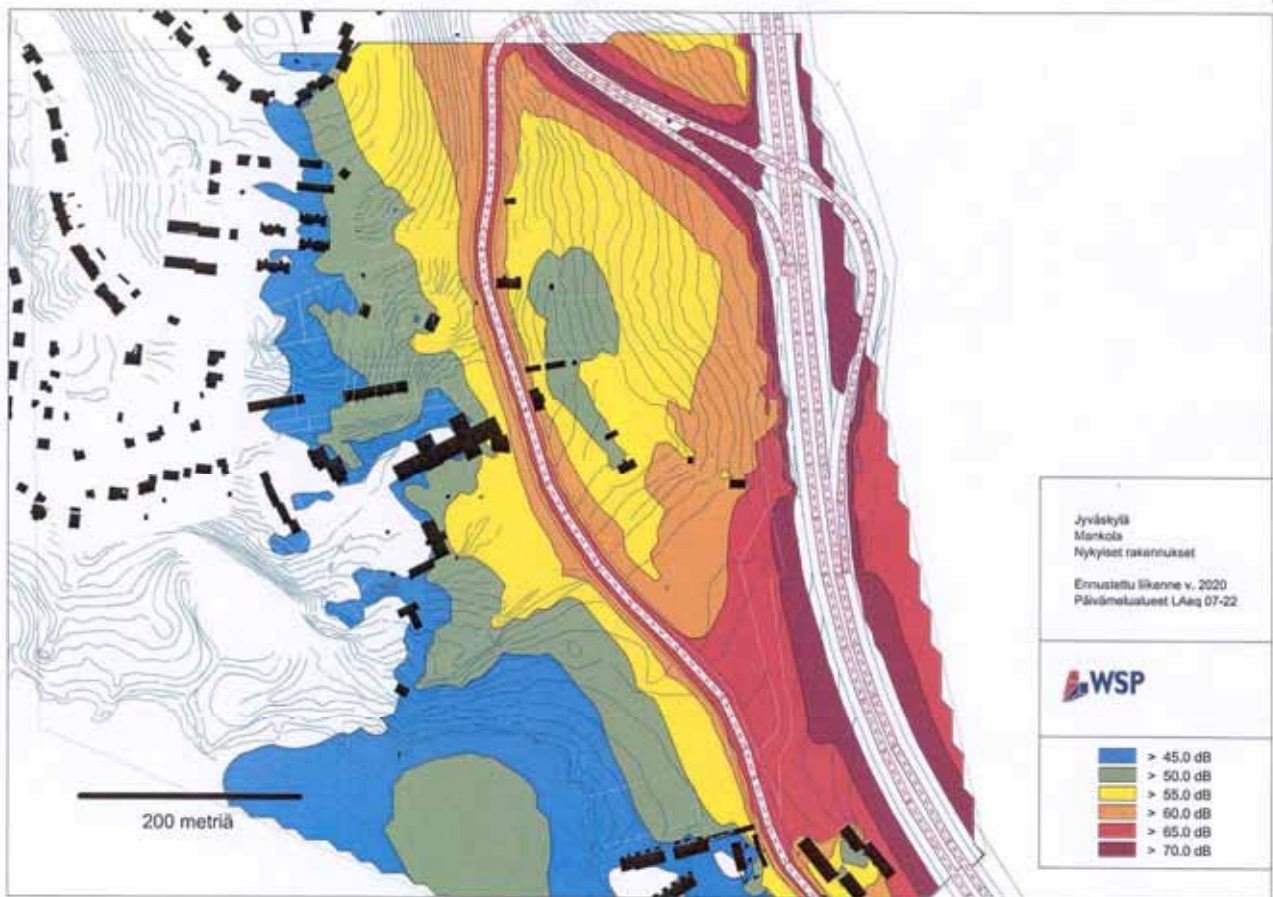
Kartta: VAT-alueen rajaus

Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen sekä kaukolämmön piirissä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Valtatie 4:n melu kantautuu alueelle, mutta tutkimusten mukaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset melun ohjearvot eivät ylity alueella. Tilanne melun suhteen paranee vielä, kun suojamuuriksi tulevat kerrostalot alueen itäpuolelle muodostavat yhtenäisen neljän kerroksen korkuisen seinämän.



Kuva 2. Päiväkoittaiset keskiarvotyökyheet ($L_{Aeq,12h}$) nykyisessä tilanteessa ennustetulla liikennemäärällä.

Kuva: Melukartta ennustetilanne 2020, ilman melusteitä

Sosiaalinen ympäristö

Alueen sosioekonominen status on hyvä, etäisyys kaupungin keskustasta on lyhyt ja se on pitänyt alueen arvostuksen kauniiden maisemien ohella korkealla.

2.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa. Saarijärventie on vielä hallinnolliselta luokaltaan yleistä tietä ja valtion omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

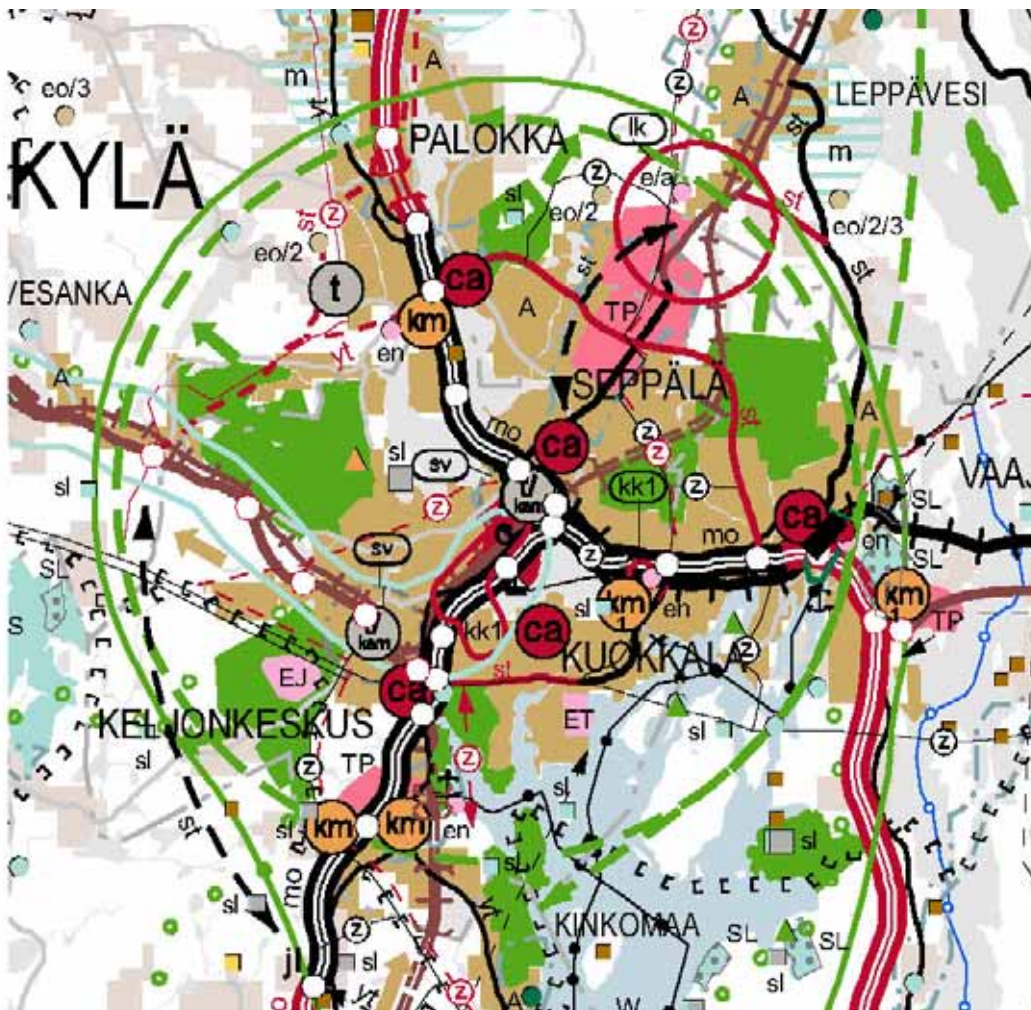
2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.6.2001. 13.11.2008 valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.

Maakuntakaava

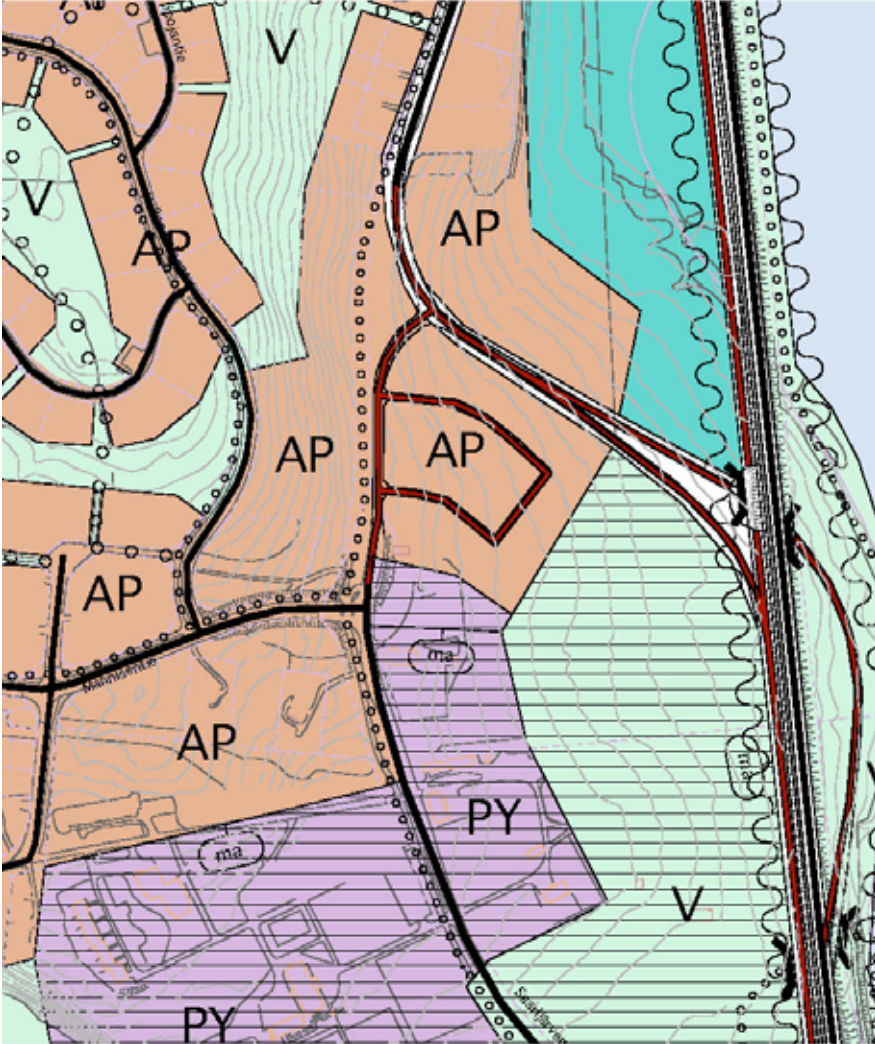
Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 16.5.2007 hyväksymä maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 14.4.2009. Vahvistettu maakuntakaava kumoaa aieman seutukaavan. Keski-Suomen maakuntakaava on tullut voimaan 10.12.2009 ympäristöministeriön vahvistuspäätöksen mukaisena.



Karttaote maakuntakaavasta.

Yleiskaavat

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 13.1.2003 hyväksymä oikeusvaikutteinen Mannilan osayleiskaavan muutos.



Karttaote Mannilan osayleiskaavasta.

Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa 26.11.2007 hyväksytty asemakaava. Se on liitteenä 3.

Rakennusjärjestys

Jyväskylän kaupungin kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden rakennusjärjestyksen 8.12.2008 (97§). Rakennusjärjestys tuli voimaan 1.1.2009.

Tonttijako- ja rekisteri

Alueelle on laadittu tonttijako.

Pohjakartta

Pohjakartta (kaavanpohjakartta) on Jyväskylän kaupungin tonttituotannon laatima ja se täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

Suojelupäätökset

Mannisen talo sekä Vanha ja Uusi Mankola ovat suojeltuja asemakaavalla.

Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, muun muassa tehdyt inventoinnit

Alueelta on tehty kattavat selvitykset edellisen asemakaavan laadinnan yhteydessä mm.. luonto-, melu-, maaperä ja muinaismuistojen osalta. Tämä asemakaava on melko uusi (hyv. 26.11.2007), joten tämän työn yhteydessä ei ole tehty uusia selvityksiä.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Kuvataan suunnittelun vaiheet ja miten kaavoituksen alussa asetetut tavoitteet ja lähtökohdat samoin kuin kaavoituksen aikana tehtyjen vaikutus selvitysten tulokset, selvitykset ja eri mielipiteet on otettu huomioon.

3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty tilapalvelun hakemuksesta. Mannisenmäen päiväkotihanke ei ole lähtenyt toteutumaan suunnitellulla tavalla mm. maanlunastusasioiden ja kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi ja siksi uutta paikkaa päiväkodille lähiympäristöstä on etsitty.

3.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavahanke on käsitelty kaupunkirakennepalveluiden sisäisessä palaverissa 17.12.2009.

3.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat

Jyväskylän kaupunki ja yksityiset maanomistajat

Viranomaiset:

Keski-Suomen ELY-keskus

Keski-Suomen museo

Jyväskylän Energia Oy / Kaukolämpö

Jyväskylän Energia Oy / Vesi

JE-Siirto Oy

Yhdyskuntatekniikka

Rakennusvalvonta

Tonttituotanto

3.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä 09.12.2009.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan aloitusvaiheessa on asemakaavaa käsitelty viranomaisneuvottelussa 20.01.2010. Neuvottelun aikana todettiin, että kaavamääräyksiin tulee ottaa maininta soveltumisesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen maisemaan. Moottoritien melu ei selvitysten mukaan kantaudu liian häiritsevästi päiväkodin alueelle ja rakenteilla olevat muurimaiset kerrostalot antavat lisäsuojaa.

3.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 6.1.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tätä asemakaavaa koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja niiden toteutumista kuvataan kaavaratkaisun arvioinnissa kappaleessa 4.4.1.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on nopealla aikataululla saada vastattua palvelurakentamisen tarpeeseen alueella. Samassa yhteydessä Mannisen talon tontti suunnitellaan siten, että se so-

veltuisi alueelle virinneeseen hankkeeseen, jonka toteuttamisen yhteydessä alueen kulttuurihistoriallinen arvo otetaan kaikessa suunnittelussa huomioon.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueella on jo voimassa asemakaava, jossa Mannisen talo on jo merkitty suojeltavaksi rakennukseksi. Tässä yhteydessä tutkitaan tontin lisärakennusmahdollisuudet ja liikennejärjestelyt tarkemmin alueelle virinneeseen hankkeeseen liittyen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen kulttuurihistoriallinen arvo otetaan huomioon suunnittelussa

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

K-S:n museo on antanut suunnittelun aikana lausuntonsa, jossa tuodaan esille Mannisen talon ja maakellarin merkitseminen suojelumerkinnöin sekä tonttiliittymän siirto. Saarijärventien tulee pyrkiä linjaamaan kauemmaksi Mannisen talon päädystä, ettei kulttuurihistoriallisesti arvokas 1800-luvun päärakennus turmeltuisi. Päärakennuksen laho- ja kosteusvauriot tulee korjata ja ennallistaa rakennus historialliseen asuun. Suojelurakennusten kaavamääräykseen tulee kirjata, että merkittävistä korjaus – ja laajennussuunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisten lausunto. Pihapiiriä voidaan täydentää rakentamalla uusia talousrakennuksia päärakennuksen edustalle. Huonokuntoinen sauna ja vajarakennus voidaan purkaa. Kaavamerkinnöin tulee suojella suuri pihakuusi. Mahdollisuuksien mukaan tulee säästää nuoria koivurivejä tai pyrkiä istuttamaan uusia. Puustoa tulisi säästää tai uudistaa istuttaen myös päiväkodin tontin rajalla. Päiväkotikiinteistöä rakennettaessa tulee varmistaa uudisrakentamisen massoittelulla ja sijoittelulla sekä peltomaisemaan sopivalla värityksellä, ettei uudisrakentamisella heikennetä valtakunnallisen Mankolan kulttuuriympäristön maisemallisia arvoja.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet liittyvät alueen valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilymiseen.

Muut tavoitteet

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN MAHDOLLISET VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET TAI ASEMAKAAVALUONNOKSEN VAIKUTUKSET

3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehtoina on päiväkodin hankesuunnittelun yhteydessä tutkittu päiväkotirakennuksen ja paikoitusjärjestelyjen sijoittumista alueelle.

3.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

3.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta (mikäli niitä on)

Esitetään yhteenveto laadituista selvityksistä tarvittaessa lomakkeella.

3.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittu vaihtoehto sijoittuu alueen korkeussuhteisiin hyvin, siten että vältetään tarpeettomia täytoilta alueella.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 8.6.-6.7.2010 ja siitä on saatu 3 lausuntoa. Lausunnon antoivat Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen museo ja Jyväskylän Energia Oy vesihuolto.

Keski-Suomen ELY-keskuksella ei ole huomauttamista. Jyväskylän Energia Oy esittää, että alueelle on jo rakennettu vesihuoltoverkostot ja tonttiliittymät voimassa olevan asemakaavan mukaisille tonteille. Jos tontteja yhdistetään, käyttämättä jäävien rakennettujen tonttiliittymien purkaminen ja tulppaus tulee tehdä asemakaavamuutoksen hakijan kustannuksella.

Keski-Suomen museo esittää, että YL-alueeksi kaavoitetun alueen uudisrakentamista tulisi ohjata paremmin arkkitehtuuriltaan ja rakentamistavaltaan arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sopivaksi.

Museon huomautuksen johdosta asemakaavaan on annettu lisämääräyksiä koskien YL-korttelialueen rakentamista.

Lausunnot (ja kaavoittajan vastineet) liitetään myöhemmin

Mielipiteet (ja kaavoittajan vastineet)

Kaavaehdotuksesta tehdyt muistutukset, niihin laaditut vastineet sekä muistutusten johdosta tehdyt muutokset kuvataan selostuksen lisälehdillä, jotka laaditaan kaavaehdotuksen nähtävänä pitämisen jälkeen.

3.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavan perusrakenne muuttuu palveluiden sijoittumisen osalta ja katuverkon osalta. Liinaharjankadusta tulee lenkki, joka mahdollistaa joustavan liikennöinnin alueella päiväkodin vilkkaimpaan toiminta-aikaan aamulla, kun lapsia tuodaan hoitoon. Muuten kaavan perusrakenne säilyy ennallaan.

4.1.1 Mitoitus

Väestömäärä alueella jää pienemmäksi kuin voimassa olevassa kaavassa, koska asemakaavasta poistuu 4 asumiseen varattua tonttia pinta-alaltaan yht. n. 8890 m² ja rakennusoikeutta n. 3100 k-m² eli noin 41 asuntoa ja 80 henkilöä.

Asukkaita alueelle ei ilmeisesti ole tulossa, vaan nekin tontit, joilla myös asuminen on sallittu tulevat muuhun käyttöön.

Kuusiryhmäiseen päiväkotiin tulee työpaikkoja alueelle n. 20 ja 121 hoitopaikkaa. ALY-1 korttelialueille tulee joitakin työpaikkoja.

Kaava-alueen pinta-ala on 2,6535 ha. ALY-1 korttelialueen yhteenlaskettu pinta-ala on 18584 m² ja rakennusoikeutta on 80 k-m² uutta ja alueella jo olevat suojellut rakennukset. YL-korttelialuetta on 6292 m² ja rakennusoikeutta 2202 k-m². Kerrosalan vähennys koko alueella on 833 k-m².

4.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle sijoittuu päiväkoti, joka palvelee pääasiassa Mannilan ja Mannisenmäen aluetta.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Uuden rakentamisen soveltuminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön on päätavoite, jonka varmistamiseksi on annettu yksityiskohtaisia kaavamääräyksiä, koskien rakennusten julkisivu- ja kattomateriaaleja, värejä ja istutuksia ja piharakenteita, kuten aitoja sekä istutettavia ja säilytettäviä puita.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue (ALY-1/s)

Kortteli 60 tontti 2 sekä korttelin 59 tontti 6 on varattu tähän käyttötarkoitukseen. Kyse on suurista tonteista, joille sijoittuu suojeltavia rakennuksia. Niiden ympäristö on pyritty säilyttämään.

Korttelia 59 on hiukan laajennettu Saarijärventien suuntaan, koska nykyinen katualue va-
raus on liian suuri ja alueelle sijoittuu säilyttämisen arvoista puustoa. Mannisen talon ympä-
rille tarvitaan lisää tilaa, jotta maata voidaan kaivaa pois aikojen saatossa maan sisään
vajonneen sokkelin viereltä ja julkisivun suojaamiseksi. Myös nykyisen liittymän poistami-
nen Saarijärventielle palvelee tätä tarkoitusta. Saarijärventietä on tarkoitus myös linjata
kauemmaksi talosta, jos tarvittava rahoitus löytyy. Tällä hetkellä talvella auraslumi lentää
korkealle seinälle ja se vaurioittaa rakennuksen puuverhousta, eikä sulavalla lumella ei ole
luontevaa poistumisreittiä rakennuksen seinustalta. Mannisen talon tontille on annettu hiu-
kan lisärakennusoikeutta, jotta alueelle voitaisiin sijoittaa suunnitteilla olevaa liiketoimintaa
palveleva talous- ja huoltorakennus, jolla samalla muodostetaan pihapiiriä. Tontille sijoittu-
va vanha kellari on merkitty suojeltavaksi K-S:n museon esityksen mukaisesti. Tontille ajo
on mahdollista Liinaharjankadulta sekä tontin pohjois- että eteläpäästä. Paikoitusaluetta on
varattu tontin pohjoispäähän.

Kortteli 60 säilyy pientä rajan tarkistusta ja säilytettävien puiden määräystä lukuun ottamat-
ta ennallaan.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL-1)

Korttelialue on varattu päiväkotia varten. Tontin koko on 6292 m². Rakennusoikeutta on
2202 k-m² ja kerrosluku on II. Autopaikkoja on varattava 1/130 kem², mikä on hiukan ta-
vanomaista vähemmän, mutta Liinaharjankadun varrelle tulee lisäksi lyhytaikaista paikoit-
tusta varten pysäköintitilaa. Alueelta on myös hyvät kevyenliikenteen yhteydet kaupungin
työpaikka-alueille ja joukkoliikenteen pysäkit ovat myös aivan alueen vieressä.

Alueelle sijoittuu 6-ryhmäinen päiväkoti. Rakennus on sijoitettu myötäilemään Liinaharjan-
katutilaa siten, että päämassan harjan suunta on kadun suuntainen. Rakennus muodostaa
myös lisäsuojan valtatie liikennemelun vastaan ja antaa päiväkodin pihamaalle mahdolli-
suuden sijoittua hyvään ilmansuuntaan. Paikoitusalueita on kaksi tontin molemmissa päis-
sä, joista pohjoisempi palvelee pienten ryhmän jättöliikennettä. Huoltoliikenne sijoittuu ka-
dunvarteen.

4.3.2 Muut alueet

Katualuetta on tullut hiukan lisää koska Liinaharjankatua on jatkettu ja levennetty päiväko-
din kohdalta siten, että jättöliikenne voi joustavasti pysähtyä kadun varteen n. 15-30 mi-
nuutin ajaksi ja jatkaa kääntymättä Saarijärventielle. Uusi katualue antaa myös mahdolli-
suuden ajoneuvoliittymille Mannisen talon pihaan kahdesta suunnasta, jolloin alueelle
mahdollisesti tulevat asiakaskuljetus linja-autot voivat ajaa tontin läpi kääntymättä tontilla.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

4.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alue on liitettävissä kaukolämpöön, alueen kulttuurihistorialliset arvot on otettu huomioon. Alue on joukkoliikenteen piirissä.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Väestön määrä alueella tulee olemaan vähäinen.

Yhdyskuntarakenne

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat palvelujen sijoittumisen muutoksiin verrattuna nykyiseen asemakaavaan. Muutos on osayleiskaavan mukainen.

Kaupunki-/taajamakuva

Kaupunkikuvan kannalta asemakaavan muutos antaa mahdollisuuksia kehittää Mannisen talon pihapiirissä sellaista toimintaa, joka luo nykyistä paremmat mahdollisuudet suojellun rakennuksen ja sen ympäristön kunnossa pitämiseen. Päiväkotirakennus on suurelta osin vain yhdessä tasossa, jolloin se matalampana on alisteinen Mannisen taloon nähden ja korostaa se arvoa. Myös värityksessä on tämä asia otettu huomioon.

Asuminen

Asuminen on alueella sallittu kahdella tontilla, mutta ei ole todennäköistä.

Palvelut

Päiväkodin saaminen alueelle parantaa palveluja. Sijainti on hyvä työmatkojen varrella ajatellen kaupungin keskustan pohjoispuolen ja Palokan aluetta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Päiväkotiin tulee työpaikkoja n. 20 kpl, mikä on alueen työpaikkakehityksen kannalta hyvä asia.

Virkistys

Vaikutukset virkistykseen eivät muutu nykyisestä.

Liikenne

Liikenne Liinaharjan kadulla tulee lisääntymään, mutta se on otettu liikenneverkossa huomioon luomalla mahdollisuus jatkaa matkaa samaan suuntaan ajamatta edestakaisin. Kadun varteen on varattu mahdollisuus lyhytaikaiseen pysäköintiin jättöliikennettä varten. Kaksi liittymää pääkadulle antaa myös lisäturvaa poikkeustilanteita varten, kun alueelle on pääsy kahdesta suunnasta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Vaikutukset valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön eivät oleellisesti muutu voimassa olevaan asemakaavaan nähden, jossa uudisrakentamiseen soveltuvat alueet on jo varattu tonttimaaksi. Päiväkotirakennus on yhtenä massana kooltaan suurempi kuin alueelle kaavaillut kaksikerroksiset asuinrakennukset, mutta koska se on

tarkoitus rakentaa IV-konehuonetiloja lukuun ottamatta yksikerroksisena, säilyttää se paremmin Mannisen talon korttelialueen arvorakennuksena paremmin. Päiväkotirakennuksen julkisivujen jakaminen osiin ja katon rytmittäminen pienentää visuaalisesti rakennusta ja myös rakennuksen sijoittaminen Liinaharjankadun varteen antaa lisätilaa Mannisen talon ympärille. Vanhan Mankolan rakennusten ympärille jää myös enemmän väljyyttä, kuin voimassa olevassa kaavassa.

Tekninen huolto

Alue tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Liikenne alueella tulee lisääntymään, mutta sen vaikutukset kohdistuvat pääasiassa arki-aamuihin ja iltapäiviin noutoliikenteen aikaan. Liikennemelun määrä alueella on tutkittu edellisen kaavoitustyön yhteydessä, ja se on tutkimusten mukaan valtioneuvoston päätöksen mukaisten ohjearvojen puitteissa.

Sosiaalinen ympäristö

Sosiaaliseen ympäristöön hankkeella on positiivisia vaikutuksia Mannilan alueella, kun uusi päiväkotitoimitus parantaa alueen palveluja huomattavasti. Myös lisätyöpaikkojen synty alueelle on toivottavaa.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutuksia luonnontilaiseen alueeseen ei ole.

Maisemarakenne, maisemakuva

Maisemakuvaan tulee lisää avaruutta Mannisen talon ja Vanhan Mankolan ympärille verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Luonnonolot

Luonnonoloihin vaikutukset ovat nykyisen kaavan mukaiset

Luonnon monimuotoisuus

Luonnon monimuotoisuuteen hankkeella ei ole vaikutusta.

Pienilmasto

Uudisrakentaminen on suunnattavissa edulliseen ilmansuuntaan.

4.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset kunnan talouteen kohdistuvat aluksi rakentamiskustannuksiin, jotka on arvioitu olevan päiväkodin osalta 3,3 milj. €, ne kohdistuvat useammalle vuodelle. Samaan aikaan rakennettavan katuverkon kustannuksia ei ole vielä arvioitu. Saarijärventien linjauksen muuttamiskustannuksiksi on arvioitu n. 40 000 €.

Jatkossa päiväkodin toiminnasta aiheutuu kaupungille jatkuvasti kustannuksia palkkojen, päiväkodin muun toiminnan ja rakennuksen ylläpidon osalta. Päivähoitomaksuilla katetaan näistä kuluista osa.

Mannisen talon ja tontin myynnistä kaupunki saa tuloja. Myös Vanhan ja Uuden Mankolan myyntiä on suunniteltu.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueelle kantautuu liikennemelua, joka on edellisen asemakaavavaiheen aikana tehtyjen tutkimusten mukaan kuitenkin alueella valtioneuvoston hyväksymien ohjearvojen rajoissa.

4.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat liitteenä, ne ovat tavanomaisia.

4.7 NIMISTÖ

Alueelle ei ole tulossa uusia nimiä. Päiväkodin nimeksi tulee kuitenkin Mannilan päiväkoti eikä enää käytetä Mannisenmäen päiväkoti- nimeä.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Havainnekuva liitetään myöhemmin aineistoon.

5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Päiväkodin rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2011 aikana ja samanaikaisesti on tarkoitus toteuttaa alueen katuverkon muutokset.

Mannisen talon myynnistä ovat neuvottelut käynnissä. Mannisen talo on huonossa kunnossa ja sen korjaaminen muutaman lähivuoden aikana on ainoa keino saattaa rakennus vielä käyttökuntoon. Muuten sitä uhkaa tuhoutuminen.

5.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Asemakaavamuutoksen toteutumista seurataan rakennusvalvontatoimen kanssa yhteistyössä.